

わいわいマガジン

2023年10月4日(水)

〒271-0044

千葉県松戸市西馬橋 5-1-5

税理士法人よしむら

TEL 047-347-9009 FAX 047-347-9016

㈱わいわいビジネスコンサルタント

Email: yoshimura@wa-i.jp

外国居住者の日本の相続不動産 賃貸や売却での日本の税金

海外駐在中の不動産関係の課税

海外勤務の外国居住者が、相続などで取得した日本の不動産を、賃貸に出したり、売却したりした場合に所得が発生すれば、日本で課税されることになります。

居住地国と日本との間に租税条約があれば、両方の国での課税はされずに、不動産が存在する国でのみの課税となります。日本の不動産は日本でのみの課税となります。

非居住者の不動産所得・譲渡所得の申告

海外勤務等により国内に住所がなくなると、所得税法上の納税義務者区分は、非居住者となります。

非居住者となる人に、国内にある不動産の貸付けによる所得や国内にある資産の譲渡による所得などの、日本国内で生じた所得（源泉分離課税となるものを除く）があるときは、日本で確定申告が必要になる場合があります。確定申告が必要となる場合には、納税管理人を定め、「所得税・消費税の納税管理人の届出書」を、その人の納税地を所轄する税務署長に提出しなければなりません。

ここまでは非居住者の確定申告の話ですが、相続財産が元々賃貸物件だった場合、その事業を引き継いでの不動産賃貸や、

居住用物件の売却では、次段階の検討課題も発生します。たとえば、前者では、事業そのものを引き継ぐのか、引き継ぐとしたら誰（単独・共有）が引き継ぐことにするのか。後者では、相続税の取得費加算の特例と空き家譲渡の3,000万円の特別控除の特例の選択、などの問題です。

こうした問題は、相続税の申告の準備段階で先々までのことを考えて、専門家によく相談して決めることが肝要です。

源泉徴収漏れに注意

海外居住中の不動産賃貸で間違いが発生するのが、賃借料に対する源泉徴収です。

非居住者や外国法人から日本国内にある不動産を借り受け、日本国内で賃借料を支払う者は、法人はもちろん個人（事業者かどうかは問いません）であっても、その支払の際20.42パーセントの税率により計算した額の所得税および復興特別所得税を源泉徴収しなければなりません。

賃借人が個人だと特に起こる問題です。賃借人への周知徹底が必要です。



個人の賃借人には e-Tax
で源泉税の申告・納付を
してもらうマニュアルを
事前に作っておけばよい
かもね。